

Sygn. akt IV CSK 193/14

POSTANOWIENIE

Dnia 15 stycznia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

Protokolant Izabela Czapowska

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G.
przy uczestnictwie R. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
o stwierdzenie zasiedzenia,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 15 stycznia 2015 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w G.
z dnia 25 września 2013 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w G., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 24 lipca 2012 r. Sąd Rejonowy, po ponownym rozpoznaniu sprawy uwzględniając wniosek Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G. stwierdził, że Skarb Państwa nabył z dniem 12 kwietnia 1990 r. przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości położonej w G. przy ulicy J. obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 840/239 o powierzchni 323 m. kw., 839/239/b o powierzchni 146 m. kw., 842/240 o powierzchni 130 m. kw. oraz działkę 841/240/B, objęte dwoma księgami wieczystymi prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w G.

W uzasadnieniu postanowienia Sąd Rejonowy wskazał, że właścicielem całej nieruchomości obejmującej działki oznaczone numerami 239 i 240, w której skład wchodzi wymienione działki, jest R. spółka z o.o. W 1965 r. na działkach obecnie oznaczonych numerami 840/239 oraz 842/240 znajdował się deptak spacerowy wyłożony asfaltem oraz zbocze wzgórza „K.”, a obecnie nawierzchnia deptaku jest pokryta kostką. Natomiast na działkach oznaczonych obecnie numerami 839/239 oraz 841/240 znajduje się zadrzewiony pas zieleni. Przy ciągu pieszym usytuowane są ławki, kosze na śmieci oraz lampy oświetleniowe. Opisany teren w przeszłości i obecnie jest regularnie sprzątany i utrzymywany przez wnioskodawcę. Działki objęte wnioskiem nie stanowią drogi publicznej. Prawo własności nieruchomości składającej się z działek 239 i 240 nabyła w 1945 r. H. W. Decyzją z dnia 9 grudnia 1967 r. orzeczono wywłaszczenie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Powyższa decyzja została uchylona dnia 11 kwietnia 1970 r. przez Ministra Spraw Wewnętrznych. W 1991 r. H. W. zbyła nieruchomość na rzecz K. S. i jej męża Z. S. Po śmierci męża K. S., jako jedyna spadkobierczyni, zbyła całą nieruchomość dnia 2 września 2008 r. na rzecz uczestniczącej w postępowaniu spółki. Jak ustalił ponadto Sąd pierwszej instancji, deptak spacerowy, jak i posadowiona na nim infrastruktura w postaci ławek, koszy na śmieci, czy lamp oświetleniowych pozostaje we władaniu wnioskodawcy, który zajmuje się także dbaniem o zagospodarowanie i utrzymanie porządku na tej nieruchomości, a właściciele nie oponowali przeciwko ingerencji służb sprzątających wynajętych przez wnioskodawcę.

W ocenie Sądu Rejonowego, Skarb Państwa władał nieruchomością objętą wnioskiem jako posiadacz samoistny od decyzji z dnia 11 kwietnia 1970 r. uchylającej decyzję o wywłaszczeniu, gdyż po tej dacie właściciele nieruchomości nie występowali z żądaniami jej wydania i nie podejmowali innych czynności, które przerywałyby bieg terminu zasiedzenia. Ponieważ Skarb Państwa posiadał nieruchomość w złej wierze, Sąd Rejonowy uwzględnił 20 -letni okres posiadania, który upłynął z dniem 12 kwietnia 1990 r., a więc przed dniem 1 października 1990 r. tj. dniem wejścia w życie przepisów ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. zmieniającej kodeks cywilny. Z tych względów Sąd Rejonowy na podstawie art. 172 k.c. uwzględnił wniosek.

Na skutek apelacji uczestniczki R. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Sąd Okręgowy w G. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w ten sposób, że oddalił w całości wniosek o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości. Sąd Okręgowy podzielił dotychczasowe ustalenia faktyczne. Uznał jednak, że doszło do naruszenia przepisów prawa materialnego tj. art. 336 w zw. z art. 172 k.c. Odwołując się do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2012 r. (sygn. akt I CSK 408/11, niepubl.) podzielił stanowisko uczestniczki, że władanie dla dobra innych, określane mianem władztwa publicznego, nie spełnia przesłanki zasiedzenia, jaką jest właścicielski charakter posiadania, a tym samym nie może doprowadzić władającego nieruchomością do nabycia w tym trybie jej własności. Według Sądu Okręgowego w okolicznościach przedmiotowej sprawy, w szczególności, mając na uwadze charakter korzystania z nieruchomości, których wniosek dotyczy, nie sposób było przyjąć, iż wnioskodawca miał zamiar władania rzeczą „dla siebie”. Bezspornym jest bowiem, iż nieruchomości objęte wnioskiem to pas zieleni wraz z ciągiem pieszym. Przy ciągu pieszym znajdują się ławki, kosze na śmieci oraz lampy oświetleniowe. Nieruchomość jest ogólnie dostępna, wykorzystywana przez mieszkańców miasta, zaś wnioskodawca wykonuje jedynie czynności związane z utrzymaniem i porządkowaniem terenu. Czynności podejmowane przez wnioskodawcę świadczą zatem o tym, że są wykonywane dla zaspokojenia wspólnego dobra mieszkańców gminy w postaci zapewnienia możliwości rekreacji i wypoczynku i komunikacji. Okoliczności sprawy świadczą jednoznacznie o tym, że władanie nieruchomością przez wnioskodawcę miało

charakter władztwa publicznego w tym rozumieniu, iż było ono sprawowane *pro publico bono* – dla dobra publicznego, a nie było posiadaniem rzeczy dla siebie (*animus rem sibi*). Wobec powyższego Sąd Okręgowy odmiennie niż Sąd Rejonowy przyjął, że w okolicznościach faktycznych sprawy władztwo wnioskodawcy nad rzeczą nie miało charakteru posiadania samoistnego.

Wnioskodawca Skarb Państwa - Prezydent Miasta G. w skardze kasacyjnej zarzucił błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie: art. 172 w zw. z art. 336 k.c. a także w zw. z art. 339 k.c. przez wykluczenie skutku zasiedzenia w przypadku podmiotowego władania przedmiotem zasiedzenia powszechnie dostępnym ze strony władz publicznych i to wbrew domniemaniu z art. 339 k.c. procesowo nieobalonemu. Ponadto zdaniem wnoszącego skargę kasacyjną, Sąd drugiej instancji naruszył art. 234 w zw. z art. 233 i 232 k.p.c. przez niezastosowanie art. 233 k.p.c. w związku z wiążącym Sąd domniemaniem prawnym wynikającym z art. 339 k.c. Na tych podstawach wnioskodawca wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługuje na uwzględnienie. Trafnie zarzuca się w niej Sądowi drugiej instancji brak analizy przesłanek zasiedzenia w odniesieniu do ustalonych okoliczności faktycznych dotyczących władania nieruchomością przez jednostki organizacyjne Skarbu Państwa i poprzestanie na stwierdzeniu, że władanie nieruchomością dla dobra innych, określane mianem władztwa publicznego, nie spełnia wymagania samoistnego posiadania. Zdaniem Sądu zasiedzenie wyklucza to, że nieruchomość objęta wnioskiem jest ogólnie dostępna a wnioskodawca wykonuje jedynie czynności związane z jej utrzymaniem.

Wobec powyższego trzeba podnieść, że co do zasady (zob. art. 2a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, jedn. tekst Dz. U. z 2007 r., Nr 19 poz. 115 ze zm., według którego nieruchomość przeznaczona pod drogę publiczną może stanowić wyłącznie własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, co oznacza, że posiadanie samoistne takiej nieruchomości przez inny podmiot nie może prowadzić do nabycia jej przez zasiedzenie - tak Sąd

Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 czerwca 2010 r., IV CSK 40/10, OSNC 2011/2/217) przedmiotem zasiedzenia może być każda nieruchomości bez względu na jej rodzaj i osobę właściciela. Poza tym, co zostało także jednoznacznie przyjęte w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r. (sygn. akt III CZP 30/07, OSNC 2008/5/43) władanie cudzą nieruchomością przez Skarb Państwa może być posiadaniem samoistnym prowadzącym do zasiedzenia i to niezależnie od sposobu objęcia nieruchomości w posiadanie, także wtedy, gdy władanie to zostało uzyskane w ramach sprawowania władztwa publicznego (podobnie Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 8 października 2014 r., II CSK 793/13, niepubl.). Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały odwołał się do definicji ustawowej posiadania samoistnego (art. 336 k.c.). Wskazał, że posiadanie jest stanem faktycznym przejawiającym się we władztwie nad rzeczą (*corpus possessionis*) oraz woli władania rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*).

Pierwszy z elementów budujących samoistne posiadanie występuje wtedy, gdy dana osoba znajduje się w sytuacji pozwalającej jej na korzystanie z rzeczy w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy prawo własności, przy czym nie jest wymagane efektywne korzystanie z rzeczy, wystarczy sama możliwość korzystania, rozumiana jako możliwość używania tej rzeczy, pobierania z niej pożytków, przekształcenia lub nawet zniszczenia. Władztwo nad rzeczą musi być stanem trwałym (choć przejściowo posiadacz może nie wykonywać władztwa bez utraty posiadania), nie napotyającym skutecznego oporu osób trzecich. Wola władania dla siebie (*animus rem sibi habendi*) przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje rzecz jako pozostającą w jego sferze swobodnej dyspozycji, przy czym ocena podejścia uwzględnia rzeczywistą wolę władającego, ale dokonywana jest obiektywnie, z punktu widzenia otoczenia posiadającego. Definicja posiadania pomija natomiast sposób oraz okoliczności, w których doszło do objęcia nieruchomości we władanie, mające znaczenie jedynie dla oceny dobrej lub złej wiary wpływającej na długość okresu zasiedzenia. Przy tym na korzyść podmiotu, który faktycznie włada rzeczą, działa domniemanie ustanowione w art. 339 k.c., oparte na założeniu, że władztwo świadczy o posiadaniu samoistnym, poparte

domniemaniami procesowymi. Domniemanie to wiąże sąd, dopóki nie zostanie obalone (art. 234 k.p.c.). Jego obalenie jest jednak obowiązkiem strony, która sprzeciwia się stwierdzeniu zasiedzenia (zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2010 r., I CSK 586/09, niepubl.). Sąd drugiej instancji pominął kwestie związane z domniemaniem samoistności posiadania i jego konsekwencjami procesowymi oraz bez bliższego uzasadnienia przyjął, że władanie nieruchomością przez wnioskodawcę nie było posiadaniem samoistnym dlatego, że miało charakter władztwa publicznego, sprawowanego *pro publico bono* – dla dobra publicznego, a zatem nie polegało na korzystaniu z terenu *cum animo rem sibi habendi*.

Ustalenie *in concreto* istnienia i treści zamiaru władania rzeczą dla siebie może nastąpić jedynie według zewnętrznie zmanifestowanych przejawów posiadania. Trudno bowiem o ścisłe dowody wewnętrznej woli posiadania. Można zaś dostrzegać jej oznaki według zachowania posiadacza, chociażby takie, jak okoliczności nabycia posiadania rzeczy, wypowiedzi posiadacza wobec otoczenia, wystąpienia wobec organów itp. (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 25 marca 2011 r., sygn. akt IV CSK 1/11, niepubl.). Pogląd ten podzielił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 kwietnia 2014 r. (sygn. akt IV CSK 461/13) wskazując, że posiadacza obciąża obowiązek wykazania faktu władania rzeczą, nie ma natomiast obowiązku dowiedzenia, że włada rzeczą "dla siebie". Czynnikiem woli, jako składnik posiadania należy do kwestii prawa materialnego, natomiast jej zewnętrzne przejawy sytuują się w sferze - przynależnych do problemów procesowych - ustaleń faktycznych i oceny dowodów.

Zewnętrzne przejawy posiadania samoistnego mogą być różne w zależności od przeznaczenia, rodzaju, położenia nieruchomości oraz sposobu jej wykorzystania. W judykaturze Sądu Najwyższego, jako przejawy samoistnego posiadania wymienia się przykładowo ogrodzenie działki, jej zabudowanie lub zagospodarowanie w inny sposób, dbanie o jej utrzymanie w stanie niepogorszonym, czynienie innego rodzaju nakładów, pobieranie pożytków czy uiszczanie należnych od nieruchomości danin publicznych (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 r., IV CSK 271/13, niepubl.; z dnia 21 maja 2014 r., II CSK 458/13, niepubl.). Taką wolę władania terenem *cum animo*

rem sibi habendi może ujawnić Skarb Państwa, podobnie jak każdy inny podmiot z tym, że ocenie podlegają zachowania podmiotu, który jest upoważniony do występowania w imieniu właściwego organu Skarbu Państwa.

Jak od dawna przyjmuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego publiczny charakter obiektów należących do Skarbu Państwa lub samorządowych osób prawnych i przeznaczenie ich do ogólnego użytku (np. parki miejskie, drogi, place) nie ma wpływu na przysługujący do nich Skarbowi Państwa lub Gminie tytuł własności, a więc i na możliwość zasiedzenia tego prawa przez takie podmioty, jeżeli zostaną spełnione przesłanki wymagane ustawą (por. orzeczenia SN z dnia 28 maja 1948 r. C I 292/48, „Przeł. Not.” 1949, nr 3, s. 318, wyrok SN z dnia 15 marca 1963 r., I CR 151/63, OSNC 1964, Nr 9, poz. 177 oraz postanowienia z dnia 7 maja 2014 r., II CSK 491/13, niepubl.; z dnia 21 maja 2014 r., II CSK 458/13, niepubl. i wymienione postanowienie z dnia 24 czerwca 2010 r.). Pogląd ten podziela Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną wnioskodawcy. Przeznaczenie terenu do publicznego użytku nie wyłącza samoistnego posiadania tego terenu przez określoną osobę, jeżeli ta osoba zawładnie tym terenem i korzysta z niego *cum animo rem sibi habendi*. Nie można, bowiem utożsamiać woli władania przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego nieruchomością dla siebie ze sposobem wykorzystania posiadanej nieruchomości dla realizacji ustawowo określonych zadań tych podmiotów mających służyć zaspokojeniu publicznych potrzeb. Taki może być ostateczny cel objęcia terenu w samoistne posiadanie terenu przez te jednostki, co nie wyklucza ich samoistnego posiadania prowadzącego do nabycia własności gruntu przez zasiedzenie.

Wobec dotychczasowych rozważań, przy braku szczegółowego wskazania przez Sąd drugiej instancji okoliczności, które pozwoliły na obalenie domniemania samoistnego posiadania przez Skarb Państwa nieruchomości objętej wnioskiem, należy podzielić sformułowany w skardze kasacyjnej zarzut wykluczenia zasiedzenia jedynie ze względu na „publiczny charakter” władania nieruchomością przez wnioskodawcę.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji.